

LES AMORTISSEMENTS PERISSOL ET BESSON

Afin de favoriser le retour des investisseurs dans le secteur immobilier locatif, le gouvernement Juppé a proposé un régime d'amortissement applicable aux acquisitions de logements neufs, le ministre de l'Équipement Perissol s'est chargé de la réforme qu'il a mise en place dans la loi du 12 avril 1996, il s'agissait alors de pratiquer un amortissement sur le prix d'acquisition de l'immeuble et de pallier l'insuffisance de la déduction forfaitaire de 14% servant à couvrir les frais financiers, de gestion et un amortissement.

Ce régime, dit Amortissement Perissol, a été repris dès 1999 par le ministre Louis Besson, qui a opéré quelques restrictions au champ d'application. En pratique, ce régime est dénommé Amortissement Besson. Nous verrons donc successivement ces deux régimes pour en démontrer les avantages fiscaux qui en découlent.

I - Amortissement Perissol

Ce régime, mis en place par la loi du 12 avril 1996, portant « diverses dispositions d'ordre économique et financier ». Il s'agit de permettre au propriétaire bailleur, personne physique, de procéder à un amortissement de son bien, comme s'il était un professionnel.

Il nous faut étudier ce qui est visé par ce régime, - à savoir les propriétaires, les locataires et les biens -, ainsi que les modalités de calcul de cet avantage fiscal.

§ 1 - Conditions du régime

Il s'agit d'un régime optionnel puisque le régime de droit commun est celui de la déduction forfaitaire de 14% couvrant notamment l'amortissement. Il est toutefois à noter que cette option est irrévocable. Celui-ci est également provisoire car il a vocation à s'appliquer sur la période 1996-1998. Une autre caractéristique de ce régime est le fait que l'amortissement ne s'applique à l'intégralité de la valeur de l'immeuble car il faut tenir compte du coût du terrain.

Le régime initial concernait les acquisitions d'immeubles neufs ou en l'état futur d'achèvement réalisées entre le 1^{er} janvier 1996 et le 31 décembre 1998, les contribuables pouvaient opter pour un amortissement sur une durée de 24 ans égal à 80% de la valeur d'achat. Par conséquent, le taux de déduction forfaitaire est ramené à 6%. Les travaux d'amélioration, de reconstruction et d'agrandissement pouvaient aussi donner lieu à la déduction d'un amortissement.

Ce régime a été prorogé jusqu'au 31 août 1999, à condition de remplir les caractéristiques suivantes.

A - Conditions relatives à l'immeuble

La déduction ne s'applique qu'aux immeubles situés en France métropolitaine ou dans les DOM.

Les immeubles concernés doivent remplir trois critères :

1 - Ce sont des biens à usage de logement

C'est pourquoi on ne prend en compte dans le calcul que la surface habitable, ainsi par exemple les dépendances ne font pas partie des locaux d'habitation.

2 - Les logements doivent être neufs ou assimilés

Ce critère est relatif aux :

- logements acquis neufs entre le 1^{er} janvier 1996 et le 31 août 1999
- logements acquis en l'état futur d'achèvement (le permis de construire étant délivré avant le 1^{er} janvier 1999 et la construction achevée avant le 1^{er} janvier 2001 reporté par LF pour 2000 au 31 juillet 2001)
- logements acquis après une réhabilitation lourde (équivalente à une reconstruction)
- logements construits par le contribuable lui-même
- logements loués après transformation, cad ceux affectés auparavant à un autre usage que l'habitation

Il doit s'agir d'un logement « neuf », cela signifie que le logement ne doit jamais avoir été habité ou utilisé avant son acquisition, ce régime peut également concerner les acquisitions d'immeubles inachevés.

3 - Le bien doit être affecté à la location

L'immeuble doit être donné en location nue à usage d'habitation principale ou secondaire, pendant neuf ans.

Le propriétaire doit s'engager dans ce sens, et cela figure dans sa déclaration de revenus au moment de la souscription à l'option.

B - Conditions relatives au propriétaire bailleur

Les personnes concernées sont les personnes physiques qui vont réaliser des revenus fonciers et les sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés (IS).

Les revenus sont directement imposés entre les mains des associés, on fait abstraction de la société.

En cas de démembrement du droit de propriété au moment de l'investissement, il est toujours possible de souscrire à l'option de l'amortissement. Mais seul l'usufruitier peut bénéficier de la déduction.

Si le démembrement a lieu postérieurement, s'il y a cession de la nue-propriété, alors le propriétaire peut bénéficier de la déduction, s'il y a transfert à titre onéreux de l'usufruit, l'avantage est remis en cause.

Dans l'hypothèse d'une indivision, l'Amortissement Périissol est également éligible sous certaines conditions relatives aux indivisaires.

Dans le cadre d'un héritage, d'un legs ou d'une donation, la reprise de l'avantage est possible si elle est demandée par les bénéficiaires du transfert de propriété.

C - Conditions relatives à la location et au locataire

Peu importe la qualité du locataire et l'usage du logement.

1 - Caractéristiques de la location

La location doit être effective, continue et exclusive de toute utilisation du logement par le propriétaire avant ou après expiration du délai de location. La mise en location doit être effectuée « dans les 12 mois qui suivent l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure ».

La durée de location est de 9 ans au moins. Le montant du loyer n'est pas plafonné.

Si le locataire donne congé, le logement doit être immédiatement remis en location, sous peine de perdre le bénéfice du régime, toutefois le propriétaire dispose d'un délai de 12

mois pour trouver un nouvel occupant.

2 - Conditions relatives au locataire

Aucune condition relative aux ressources du locataire n'est exigée, cela peut donc être toute personne.

Ainsi la location à un membre de la famille du propriétaire est admise à condition que cette personne ne fasse pas partie du foyer fiscal du propriétaire.

Il est également possible de louer le logement à une personne morale qui le sous-louerait nu ou meublé.

L'administration vise aussi les résidences de tourisme, les résidences étudiantes, l'acquisition en copropriété d'une maison de retraite.

§ 2 - Principe de l'amortissement

A - Conditions générales et calcul de l'amortissement

L'amortissement peut être pratiqué par le propriétaire, personne physique, ou la société civile immobilière qui a exercé l'option. Dans ce cas, l'amortissement est déductible pour chaque porteur de parts au prorata de ses droits dans la société.

Le contribuable peut amortir l'investissement initial, ainsi que les travaux de reconstruction, d'agrandissement et d'amélioration effectués par lui durant la période d'amortissement.

On applique alors un taux de déduction de 10% pour les 4 premières années, puis 2% pour les 20 années suivantes. Ainsi, 80% de la valeur du logement se trouvent amortis.

L'amortissement est opéré à compter du 1^{er} jour du mois suivant l'acquisition du logement neuf. En ce qui concerne les logements acquis en l'état futur d'achèvement, il s'agit du 1^{er} jour suivant l'achèvement du logement, c'est-à-dire à partir du moment où le logement est habitable. Pour la 1^{ère} et dernière année d'amortissement, il faut calculer l'annuité prorata temporis.

Quelle est la base d'amortissement des investissements ?

- pour les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement ou réhabilités → on retient le prix d'acquisition majoré des frais y afférents (soit les honoraires de notaires, commissions, droits de timbre, taxe sur la valeur ajoutée [TVA], droits d'enregistrement), si le logement était inachevé, il est possible d'ajouter les travaux.
- pour les immeubles que le contribuable fait construire → on retient en général le prix du terrain (ou sa valeur si le terrain a été acquis à titre gratuit) et le prix payé pour la construction du logement.
- pour les locaux que le contribuable acquiert en vue de les transformer en logements → on retient le prix d'acquisition du local majoré des frais y afférents et le montant des travaux nécessaires à la transformation
- pour la souscription de parts FCPI → on retient le prix d'acquisition majoré des frais y afférents (frais de recherche, de promotion, de publicité)

B - Conséquences fiscales de l'option pour l'amortissement

L'option pour ce régime Périssol entraîne plusieurs conséquences sur le plan fiscal en plus de l'avantage de l'amortissement qu'il est nécessaire d'étudier.

1 - Le déficit foncier

La loi a opéré un rehaussement du plafond de déduction du déficit foncier, ainsi le contribuable peut désormais imputer sur son revenu global son déficit foncier dans la limite de 15 300€ (au lieu de 10 700€).

2 - La déduction forfaitaire a été maintenue partiellement

Dans le régime de droit commun, il existe une déduction forfaitaire de 14%, destinée à couvrir les frais de gestion, d'assurance et l'amortissement. Cette déduction a été réduite à 6% pour être supprimée définitivement par la loi de finances pour 2006.

3 - Les obligations déclaratives

Pour bénéficier du régime, le contribuable doit en faire la demande expresse auprès de l'administration lors du dépôt de sa déclaration de revenus, l'année d'achèvement ou d'acquisition de l'immeuble. Dans sa déclaration, le propriétaire prend l'engagement de mettre le bien en location durant une période de 9ans minimum. Cela engendre donc une obligation de détention du bien de même durée.

4 - Le régime de la plus-value résultant de la vente d'un immeuble après la fin de la période de location

Lorsque le bien est vendu, il n'est pas tenu compte de l'amortissement ; car il n'est pas prévu d'exception au régime des plus-values immobilières. Ainsi la plus-value est égale à la différence entre le prix de cession et le prix de revient ou d'acquisition.

5 - Hypothèses de remise en cause de l'avantage

Il y a remise en cause du régime, lorsque :

- le propriétaire ne respecte pas l'engagement de louer nu pendant 9 ans
- le propriétaire cède le logement durant la période de 9 ans
- le logement est inscrit à l'actif d'une entreprise
- le porteur de parts de la société propriétaire ne conserve pas ses parts
- le bénéficiaire d'un héritage, legs, ou donation ne respecte pas le même engagement

Toutefois, des hypothèses de force majeure ont été prévues par la loi, c'est notamment le cas du décès, licenciement ou de l'invalidité du propriétaire bailleur.

Cette remise en cause a pour conséquence la réintégration des sommes déduites au titre des amortissements. Mais l'imposition n'est pas immédiate. « Pour son imposition, la fraction du revenu net foncier correspondant à cette majoration est divisée par le nombre d'années civiles pendant lesquelles l'amortissement a été déduit. Ce résultat est ajouté au revenu global net de l'année, c'est alors que le supplément d'imposition est calculé.

II - Amortissement Besson

La loi de finances pour 1999 crée deux régimes dans son article 96, qui a été codifié à l'article 31 I 1°CGI, l'un applicable aux immeubles anciens et l'autre applicable aux immeubles neufs, dit « Besson neuf ». Il s'agit d'un amortissement fiscal accéléré pour les investissements réalisés entre le 1^{er} janvier 1999 et le 2 avril 2003.

Nous étudierons donc successivement les conditions de ce régime, puis les modalités de son application.

§ 1 - Conditions du régime

A - Conditions relatives à l'immeuble

La déduction ne s'applique qu'aux locaux urbains neufs à usage d'habitation et à leurs

dépendances, acquis à titre onéreux. Elle ne s'applique qu'aux immeubles situés en France métropolitaine ou dans les DOM.

Cela concerne les logements suivants :

- logements acquis neufs au 1^{er} janvier 1999, qui n'ont jamais été habités ou utilisés, et les logements acquis en l'état futur d'achèvement.
- logements réhabilités ou transformés par le vendeur et acquis à titre onéreux, à condition que les travaux aient créé un logement neuf, cela exclut les logements réhabilités par l'acquéreur
- locaux acquis inachevés si n'ont jamais été occupés ou utilisés entre l'acquisition et l'achèvement
- logements que fait construire le contribuable
- logements construits sur sol d'autrui en vertu d'un bail à construction
- locaux affectés à un usage autre que l'habitation et transformés en logement après acquisition

Les nouvelles dispositions excluent du bénéfice du régime :

- acquisition d'un immeuble affecté à l'habitation mais vétuste
- acquisition de locaux à usage d'hôtel
- acquisition d'un immeuble mixte transformé en logement
- acquisition de dépendances d'un immeuble transformées en logement

Le logement loué doit répondre aux normes d'habitabilité en vertu des articles R. 111-1 à 111-17 du code de la construction et de l'habitation.

B - Conditions relatives au propriétaire bailleur

Peuvent bénéficier de ce régime d'amortissement accéléré les personnes physiques, dont les revenus provenant de la location de logements sont imposés en France et les associés des sociétés non soumises à l'IS qui se livrent à une activité civile de location. Dans son instruction du 20 août 1999, l'administration commet une erreur en considérant que les sociétés en nom collectif (SNC) sont concernées, car il s'agit de sociétés commerciales, et que les sociétés d'attribution peuvent mettre leurs biens en location alors que ceux-ci sont exclusivement réservés aux associés. Ces personnes doivent s'engager à conserver le bien durant la période prévue de 9 ans, sous peine de perdre leurs avantages.

Contrairement à l'amortissement Périissol, ce régime est inapplicable aux titulaires de droits démembrés, sauf lorsque le démembrement résulte d'un décès.

En cas d'indivision, le bénéfice du régime est admis.

Le bailleur prend un engagement personnel de louer, il se trouve lié à son bien durant 9 ans, d'après l'administration, « la cession du logement entraîne soit la résiliation du bail, soit sa transmission à l'acquéreur ; dans les deux cas, le cédant ne respecte pas son engagement de location ».

C - Conditions relatives au locataire et à la location

1 - Le locataire

Ce nouveau régime implique des conditions applicables au locataire, il y a désormais, par exemple, un plafond de ressources.

La location reste exclue à un membre du foyer fiscal du propriétaire. Le locataire peut être un ascendant ou un descendant, mais ne sont visés que les logements acquis à compter du 9 octobre 2002.

Le locataire doit utiliser le logement comme habitation principale, cela restreint le

champ d'application Perissol. L'administration considère que « l'habitation principale s'entend, d'une manière générale, du logement où résident habituellement et effectivement les membres du foyer fiscal et où se situe le centre de leurs intérêts professionnels. »

Les plafonds de ressources sont révisés chaque année en fonction de l'évolution annuelle du SMIC, les ressources à prendre en considération sont celles de l'année N-2. Pour les baux conclus entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2006, on applique les plafonds suivants :

Composition du foyer du locataire	Lieu de location		
	Zone A	Zone B	Zone C
Personne seule	32 268 €	24 939 €	21 822 €
Couple marié	48 226 €	33 302 €	29 832 €
Personne seule ou couple marié ayant une personne à charge	57 971 €	40 049 €	35 115 €
Personne seule ou couple marié ayant deux personnes à charge	69 440 €	48 347 €	42 497 €
Personne seule ou couple marié ayant trois personnes à charge	82 204 €	56 873 €	49 879 €
Personne seule ou couple marié ayant quatre personnes à charge	92 502 €	64 093 €	56 264 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^{ème}	+ 10 308 €	+ 7 148 €	+ 6 389 €

2 - La location

Le logement doit être loué nu à usage d'habitation principale. La location est en principe continue durant 9 ans, elle se calcule de date à date, et elle peut être prorogée deux fois pour 3 ans. Ainsi, le propriétaire ne peut pas jouir de son immeuble durant cette période, en revanche un délai lui est accordé, à l'image du régime Périssol, pour trouver un nouvel occupant en cas de congé donné par le locataire. Il doit toutefois prouver qu'il a accompli toutes les diligences afin de parvenir à ses fins.

La surface à prendre en compte est la surface habitable (surface de plancher), la surface des annexes (combles aménageables, sous-sols, terrasses, loggias et vérandas) dans la limite de 9 m². Beaucoup se sont interrogés sur le fait de savoir si les garages faisaient partie du calcul de la surface habitable. L'instruction du 20 août 1999 a répondu que « la surface des emplacements de stationnement et des garages n'est pas prise en compte pour la détermination du loyer plafond ». C'est pourquoi on déduit forfaitairement 12m² censés être affectés au stationnement. Il existe également des conditions spécifiques en cas de location avec garage, que nous n'étudierons pas.

L'amortissement met en place un régime de plafonnement des loyers. Ainsi pour les baux conclus entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2006, les plafonds de loyer mensuel, charges non comprises sont fixés à :

Zone de location	Prix au mètre carré
------------------	---------------------

	(CGI annexe III, Art.2 terdecies)
Zone I bis : Paris et ses communes limitrophes	14,25 €
Zone I : autres communes de l'agglomération parisienne	12,61 €
Zone II : communes de plus de 100 000 habitants	9,73 €
Zone III : autres communes	9,18 €

§ 2 - Principe de l'amortissement

A - Conditions générales et calcul de l'amortissement

Dans ce régime, il s'agit d'amortir un bien immobilier à un taux de 8% les 5 premières années, puis de 2,5% pour les 4 suivantes, soit une déduction de 50% de la valeur du bien loué. Il est possible de demander une prorogation pour 3 ans renouvelable, ce qui peut aller jusqu'à un amortissement de 65%.

Quelle est la base de l'amortissement ?

- pour les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement ou réhabilités → on retient le prix d'acquisition majoré des frais y afférents (soit les honoraires de notaires, commissions, droits de timbre, taxe sur la valeur ajoutée [TVA], droits d'enregistrement), si le logement était inachevé, il est possible d'ajouter les travaux.
- pour les immeubles que le contribuable fait construire → on retient en général le prix du terrain (ou sa valeur si le terrain a été acquis à titre gratuit) et le prix payé pour la construction du logement.
- pour les locaux que le contribuable acquiert en vue de les transformer en logements → on retient le prix d'acquisition du local majoré des frais y afférents et le montant des travaux nécessaires à la transformation
- pour les immeubles construits sur le sol d'autrui → on retient la valeur du terrain que s'il est acquis avant l'achèvement des travaux
- pour la souscription de parts SCPI → on retient le prix d'acquisition majoré des frais y afférents (frais de recherche, de promotion, de publicité)

Le point de départ de l'amortissement est le 1^{er} jour du mois de l'acquisition du logement, soit de son achèvement, soit de l'achèvement des travaux de transformation.

Pour mieux comprendre, prenons un exemple chiffré : un logement est acquis le 20 avril 2001, et la base de déduction est de 150 000 €

- année 2001 : $150\,000 \times 8\% \times 9/12 = 9\,000 \text{ €}$
- année 2002 à 2005 : $150\,000 \times 8\% \times 4 = 48\,000 \text{ €}$
- année 2006 : $150\,000 \times 8\% \times 3/12 = 3\,000 \text{ €}$
 $+ 150\,000 \times 2,5\% \times 9/12 = 2\,812,5 \text{ €}$
 $= 5\,812,5 \text{ € (solde de la période de 5 ans et 9 mois au taux de 2,5%)}$
- années 2007 à 2009 : $150\,000 \times 2,5\% \times 3 = 11\,250 \text{ €}$
- année 2010 : $150\,000 \times 2,5\% \times 3/12 = 937,5 \text{ €}$

Les dépenses de reconstruction et d'agrandissement d'un logement sont amortissables à condition que le propriétaire prenne un nouvel engagement de location, tandis que les dépenses d'amélioration ne nécessitent pas un autre engagement pour pouvoir bénéficier d'un amortissement, contrairement au droit commun, il ne s'agit pas de charges déductibles.

B - Conséquences fiscales de l'option pour l'amortissement

Pour le propriétaire bailleur, beaucoup de conséquences découlent de ce régime

d'amortissement accéléré.

1 - Le déficit foncier

En principe, la limite d'imputation d'un déficit foncier sur le revenu global est de 10 700 €. Cependant, si le contribuable bénéficie de l'amortissement Périissol pour un autre bien, alors la limite d'imputation de 15 300 € joue également pour le régime Besson.

2 - La déduction forfaitaire a été maintenue partiellement

A l'issue de la loi de finances pour 2006, la déduction forfaitaire a été définitivement supprimée comme nous l'avons énoncé ci-dessus.

3 - Les obligations déclaratives

Le contribuable doit remplir un imprimé spécifique et le joindre à la déclaration annuelle de ses revenus. Il doit y mentionner son engagement de louer le bien pendant 9 ans. Chaque année, il doit ajouter le calcul de l'annuité d'amortissement.

4 - Le régime de la plus-value résultant de la vente d'un immeuble après la fin de la période de location

Les plus-values réalisées lors de la cession d'un immeuble ou de parts sociales ne tiennent pas compte des amortissements déjà pratiqués. La plus-value est calculée par la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition ou de revient du bien, qui peut être majoré, le cas échéant des « dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement, de rénovation ou d'amélioration, réalisées depuis l'acquisition, lorsqu'elles n'ont pas été déduites du revenu imposable et qu'elles ne présentent pas le caractère de dépenses locatives ». (Art. 150 H CGI)

5 - Interdiction du cumul des avantages fiscaux

Pour un même logement, le bénéfice de l'amortissement Besson est exclusif de celui de la réduction d'impôt pour investissement outre-mer. Ces logements sont exclus du régime micro-foncier.

6 - Hypothèses de remise en cause de l'avantage

Il y a remise en cause du régime, lorsque :

- le propriétaire ne respecte pas l'engagement de louer nu pendant 9 ans
- le locataire ne remplit pas les conditions de ressource à la date de conclusion du bail
- le propriétaire loue à une autre personne que celles autorisées
- le propriétaire cède le logement
- le logement est inscrit à l'actif d'une entreprise
- le porteur de parts ne respecte pas son engagement de détention pendant 9 ans
- le défaut de mise en location dans les 12 mois suivants la souscription au régime
- le démembrement du droit de propriété

Cela a pour conséquence la réintégration totale des amortissements en cas de non-respect des conditions initiales du régime car on replace le contribuable dans les conditions de droit commun, ou atténuée en cas de non-respect d'un engagement par application d'un système de quotient.

En résumé, l'amortissement Besson est un peu plus intéressant que l'amortissement Périissol du point de vue amortissement, en revanche, les conditions d'application sont beaucoup plus strictes puisque le régime met en œuvre un plafonnement des ressources du locataire et des loyers. De même, le locataire doit utiliser le bien à titre de résidence

principale.

BIBLIOGRAPHIE :

- ✓ Jean Schmidt et Emmanuel Kornprobst, *Fiscalité immobilière*, Litec, 9^{ème} éd.
- ✓ Jean Schmidt, *Fiscalité immobilière, les réformes récentes 1999-2000*, éd. Litec
- ✓ *Mémento pratique Fiscal*, éd. Francis Lefebvre, 1999
- ✓ *Mémento pratique Fiscal*, éd. Francis Lefebvre, 2006
- ✓ *Lamy, Fiscal*, tome 2, éd. 2004
- ✓ www.interetsprives.com
- ✓ www.generale-de-promotion.fr/besson
- ✓ www.impotrevenu.fr